

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 237/2022
-------------------------------	--------------

Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt			
Beratungsfolge	Behandlung		Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung	N	11.10.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	Ö	25.10.2022

**Betreff:**

*Bebauungsplan „Kirchhofäcker“ in Winnenden-Hertmannsweiler und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO)*

*Planbereiche: 39.12 und 39.19*

*- Aufstellungsbeschluss und Anordnung der Baulandumlegung*

**Beschlussvorschlag:**

Siehe nächste Seite

## Beschlussvorschlag:

- 1.) Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Kirchhofäcker" in Winnenden-Hertmannsweiler, Planbereiche: 39.12 und 39.19, und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird eingeleitet.
- 2.) Maßgebend ist der Abgrenzungsplan, Maßstab 1 : 1.000, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 26.09.2022.
- 3.) Aufgrund von § 46 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017, wird für das Bebauungsplangebiet "Kirchhofäcker" in Winnenden-Hertmannsweiler die Umlegung von Grundstücken nach den Vorschriften des Vierten Teils des Baugesetzbuchs angeordnet.

Die Abgrenzung des Umlegungsgebiets ist im Lageplan des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 26.09.2022 dargestellt.

Die Umlegung trägt die Bezeichnung "Kirchhofäcker".

Zur Durchführung dieser Umlegung wird ein nicht ständiger Umlegungsausschuss gem. der Verordnung der Landesregierung, des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur und des Finanz- und Wirtschaftsministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuchs (BauGB-DVO) in der Fassung vom 02.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 134 der Verordnung vom 23.02.2017, gebildet. Der Umlegungsausschuss besteht aus den Mitgliedern des Technischen Ausschusses des Gemeinderats. Er entscheidet anstelle des Gemeinderats.

Zum Umlegungsausschuss werden als beratende Sachverständige gem. § 5 BauGB-DVO bestellt:

- Herr Daniel Schelian, Sachbearbeiter des Stadtentwicklungsamts der Stadt Winnenden

und

- Herr Dipl.-Ing. (FH) Helmut Käser in seiner Eigenschaft als örtlich zugelassener öffentlich bestellter Vermessungsingenieur.

## Begründung:

Der Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Kirchhofäcker" ist die bestehende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Stadtgebiet Winnenden. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser geplant, um ein differenziertes Angebot zu schaffen. Zur Deckung des anstehenden Bedarfs an Kindertagesplätzen ist im südöstlichen Randbereich des Plangebiets eine Kindertageseinrichtung vorgesehen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den südwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Hertmannsweiler an. Die äußere Erschließung erfolgt über die überörtliche Straße von Winnenden nach Hertmannsweiler (K 1847) und untergeordnet über die Wiesentalstraße.

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen, wirksam seit 06.07.2006, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (Planung) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Zusammen mit der Satzung für den Bebauungsplan soll zur Durchführung baugestalterischer Absichten auch eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen werden. Das Verfahren für den Erlass der örtlichen Bauvorschriften richtet sich gemäß § 74 Abs. 7 LBO in vollem Umfang nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften.

Zum Zwecke der Neuordnung, Erschließung und Bebauung des Bebauungsplangebiets ist zusätzlich zum Bebauungsplanverfahren die Durchführung einer Baulandumlegung erforderlich. Die vorgesehene Abgrenzung des Umlegungsgebiets ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan dargestellt.

Durch das Umlegungsverfahren sollen die jetzigen Grundstücke in der Weise neu geordnet werden, dass sie nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltet werden. Gleichzeitig werden die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen gebildet.

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie des Satzungsverfahrens für die örtlichen Bauvorschriften und um die rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens nach den §§ 45 ff des Baugesetzbuchs zu schaffen, wird die vorstehend formulierte Beschlussfassung empfohlen.

Im Jahr 2021 wurde das Bebauungsplanverfahren sowie das Satzungsverfahren für die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Kirchhofäcker" in Winnenden-Hertmannsweiler als auch das Umlegungsverfahren bereits im Gemeinderat beschlossen. Jedoch wurde

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 237/2022
-------------------------------	--------------

diese Sitzung als hybride Sitzung durchgeführt, was zu diesem Zeitpunkt zu einem formellen Fehler geführt hat. Daher ist die Satzung erneut zu beschließen.

CO <sub>2</sub> -Relevanz:			
Auswirkung auf den Klimaschutz	<b>Nein</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Ja</b> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input checked="" type="checkbox"/>	geringfügig <input checked="" type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>

Begründung / Optimierung: Klimarelevante Beschlüsse stehen erst mit dem Vorliegen eines Bebauungsplanentwurfs an.

Verwaltungsaufwand:					
Auswirkung auf die Verwaltungsarbeit	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; padding: 5px; text-align: center;"><b>Nein</b> <input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="padding: 5px;"><b>Ja</b> Verwaltungsaufwand wird erhöht <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"></td> <td style="padding: 5px;">Verwaltungsaufwand wird reduziert <input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	<b>Nein</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Ja</b> Verwaltungsaufwand wird erhöht <input type="checkbox"/>		Verwaltungsaufwand wird reduziert <input type="checkbox"/>
<b>Nein</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Ja</b> Verwaltungsaufwand wird erhöht <input type="checkbox"/>				
	Verwaltungsaufwand wird reduziert <input type="checkbox"/>				

**Anlagen:**

Abgrenzungsplan zum Bebauungsplan und zur Baulandumlegung, Maßstab 1 : 1.000, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 26.09.2022 (Anlage 1)